

# 2001

## Annual Report

Laporan Tahunan



# Profil Perseroan

## Company Profile

PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), pengembang dengan diversifikasi usaha yang lengkap mulai dari proyek komersial berupa pengembangan sarana bisnis terpadu, perumahan, gedung perkantoran dan Hotel, tercatat pada PT Bursa Efek Jakarta dan PT Bursa Efek Surabaya sejak November 1994. Proyek komersial yang dimiliki tersebar pada daerah pusat bisnis Jakarta sedangkan proyek perumahan yang dikembangkan terletak strategis dekat dengan jalan lingkar luar Jakarta.

Sebagai salah satu pengembang terkemuka, PT Duta Pertiwi Tbk telah mengembangkan enam proyek superblok yang berupa sarana bisnis terpadu, yaitu Superblok Mangga Dua, Superblok Roxy Mas, Superblok Cempaka Mas, Superblok Ambassador Kuningan, Superblok Fatmawati Mas dan Superblok Mangga Dua Surabaya.

PT Duta Pertiwi Tbk juga telah mengembangkan proyek perumahan dan hotel beserta gedung perkantoran. Proyek perumahan meliputi Taman Duta Mas, Banjar Wijaya, Taman Permata Buana, Kota Bunga, Legenda Wisata dan Kota Wisata. Kota Wisata merupakan proyek kerjasama dengan beberapa mitra asing yaitu Marubeni dari Jepang, LG dari Korea dan Land and House dari Thailand.

Dua hotel yang dimiliki melalui anak perusahaan adalah Dusit Mangga Dua di Jakarta dan Dusit Balikpapan di Kalimantan Timur yang merupakan hotel bintang empat. Plaza BII merupakan gedung perkantoran yang dimiliki melalui anak perusahaan.

*PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), the most well diversified developer engage in commercial mixed use development, landed residential, office building and hotel, listed in Jakarta and Surabaya Stock Exchange in November 1994. Its commercial properties are scattered within the Jakarta CBD area and its landed residential properties are well located among the greater Jakarta area.*

*Exist among the most successful developer, PT Duta Pertiwi Tbk has developed six Superblocks, a combine mixed use commercial development, i.e. Mangga Dua Superblock, Roxy Mas Superbolck, Cempaka Mas Superblock, Ambassador Kuningan Superblock, Fatmawati Mas Superbolck and Mangga Dua Surabaya Superblock.*

*PT Duta Pertiwi Tbk has also developed housing or landed residential projects as well as hotel and office building. The housing projects include Taman Duta Mas, Banjar Wijaya, Taman Permata Buana, Kota Bunga, Legenda Wisata and Kota Wisata. Kota Wisata is a joint venture project with Marubeni of Japan, LG of Korea, Land and House of Thailand.*

*Two hotels owned by subsidiaries are the four stars Dusit Mangga Dua in Jakarta and Dusit Balikpapan in East Kalimantan. Plaza BII is the prestigious office building owned and operated by the subsidiary.*

# Daftar Isi

## Content

|                              |    |                                      |
|------------------------------|----|--------------------------------------|
| Portofolio Proyek            | 1  | Project Portfolio                    |
| Struktur Perseroan           | 2  | Corporate Structure                  |
| Data Perdagangan Efek di BEJ | 3  | Summary Of Share trading at JSX      |
| Perubahan Jumlah Saham       | 3  | Change in Number of Share            |
| Ikhtisar Keuangan            | 4  | Financial Highlights                 |
| Pembagian Dividen            | 6  | Dividend Payment                     |
| Pemegang Saham               | 6  | Shareholder Structure                |
| Laporan Manajemen            | 7  | Management Report                    |
| Persediaan Tanah             | 15 | Landbank                             |
| Dewan Komisaris dan Direksi  | 16 | Board of Commissioners and Directors |
| Laporan Keuangan             | 17 | Financial Statement                  |

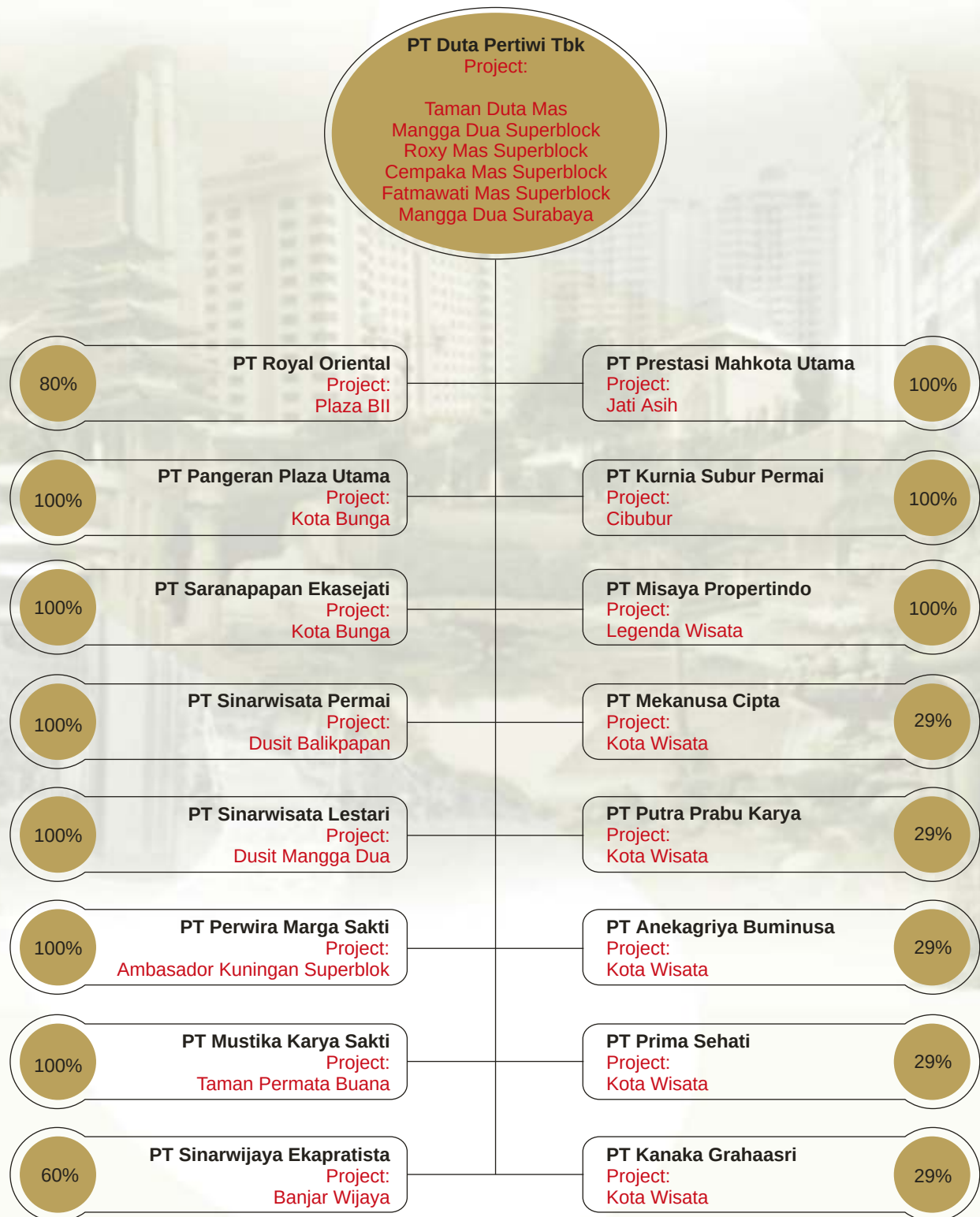
# Portofolio Proyek

## Project Portfolio



# Struktur Perseroan

## Corporate Structure



## Data Perdagangan Efek di BEJ

### Summary of Share Trading at JSX

| Bulan<br>Month | Tertinggi<br>Highest<br>Rp. | Terendah<br>Lowest<br>Rp. | Penutupan<br>Closing<br>Rp. | Jumlah Transaksi<br>Stock Trading |                  |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------|
|                |                             |                           |                             | Rp. Juta<br>Million Rp.           | Volume<br>Volume |
| January        | 550                         | 425                       | 455                         | 2,067.653                         | 4,467,000        |
| February       | 460                         | 415                       | 425                         | 459.613                           | 1,062,500        |
| March          | 420                         | 355                       | 370                         | 474.993                           | 1,240,500        |
| April          | 365                         | 325                       | 325                         | 95.708                            | 292,500          |
| May            | 385                         | 325                       | 375                         | 1,012.418                         | 2,763,500        |
| June           | 410                         | 340                       | 390                         | 3,293.868                         | 8,777,500        |
| July           | 440                         | 390                       | 415                         | 2,255.100                         | 5,417,500        |
| August         | 415                         | 395                       | 405                         | 637.458                           | 1,569,500        |
| September      | 405                         | 300                       | 310                         | 1,223.108                         | 3,412,000        |
| October        | 310                         | 260                       | 260                         | 589.810                           | 2,079,000        |
| November       | 260                         | 200                       | 230                         | 4,349.978                         | 19,261,500       |
| December       | 265                         | 215                       | 255                         | 1,738.928                         | 7,127,500        |

## Perubahan Jumlah Saham

### Change in Number of Share

| Bulan<br>month             | Jumlah Saham<br>Number of Share | Keterangan<br>Description                                  | Harga Saham Penyesuaian<br>Adjusted Share Price |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Nopember 94<br>November 94 | 225.000.000                     | Penawaran Umum Perdana<br>Initial Public Offering          | Rp. 3.150                                       |
| Juli 95<br>July 95         | 277.500.000                     | Penukaran Obligasi Konversi<br>Convertible Bond Conversion | -                                               |
| Juli 96<br>July 96         | 346.875.000                     | Saham Bonus 4:1<br>Bonus Share 1:4                         | Rp. 1.750                                       |
| Februari 97<br>February 97 | 693.750.000                     | Pemecahan Nilai Nominal<br>Stock Split                     | Rp. 1.250                                       |
| Maret 97<br>March 97       | 1.387.500.000                   | Penawaran Umum Terbatas I<br>Right Issue I                 | Rp. 1.000                                       |

Rp Juta Rupiah

2001

2000

**AKTIVA**

|                                             |           |           |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| Aktiva real estat                           | 1.986.906 | 2.498.358 |
| Aktiva tetap - setelah dikurangi penyusutan | 776.635   | 232.220   |

**KEWAJIBAN & EKUITAS**

|                                                  |           |           |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Total kewajiban                                  | 2.410.616 | 2.404.935 |
| Hak minoritas atas aktiva bersih anak perusahaan | 89.554    | 106.351   |
| Ekuitas                                          | 1.263.601 | 1.221.916 |

**LABA RUGI**

|                                                                                  |           |         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Penjualan dan pendapatan usaha                                                   | 1.205.068 | 604.992 |
| Laba kotor                                                                       | 571.253   | 381.782 |
| Laba usaha                                                                       | 244.669   | 211.174 |
| Laba sebelum pajak                                                               | 44.125    | 127.000 |
| Pajak penghasilan                                                                | 18.903    | 24.266  |
| Hak pemegang saham minoritas atas bagian laba (rugi) bersih pada anak perusahaan | -16.730   | 10.413  |
| Laba (rugi) bersih                                                               | 41.953    | 92.320  |

**RATIO PERTUMBUHAN (%)**

|                                  |      |     |
|----------------------------------|------|-----|
| Pertumbuhan dan pendapatan usaha | 99%  | 54% |
| Laba usaha                       | 16%  | 48% |
| Laba bersih                      | -55% | 42% |

**RATIO USAHA (%)**

|                                                            |    |     |
|------------------------------------------------------------|----|-----|
| Laba (rugi) bersih terhadap penjualan dan pendapatan usaha | 3% | 15% |
| Laba (rugi) bersih terhadap ekuitas                        | 3% | 8%  |

**RATIO KEUANGAN (%)**

|                                       |     |      |
|---------------------------------------|-----|------|
| Jumlah hutang terhadap jumlah ekuitas | 87% | 124% |
|---------------------------------------|-----|------|

# Ikhtisar Keuangan

## Financial Highlights

1999

1998

1997

Rp in Million

### ASSETS

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 2.190.802 | 2.174.906 | 1.992.278 |
| 239.158   | 252.859   | 196.178   |

Real estate assets  
Property and equipment - net of depreciation

### LIABILITIES & STOCKHOLDERS EQUITY

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 2.036.526 | 2.391.307 | 1.980.190 |
| 95.937    | 70.763    | 54.130    |
| 1.129.596 | 1.064.450 | 1.080.127 |

Total liabilities  
Minority interest in net assets of subsidiaries  
Equity

### PROFIT & LOSS

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 391.703 | 432.428 | 460.761 |
| 247.434 | 234.930 | 207.390 |
| 142.346 | 111.937 | 84.784  |
| 109.027 | 32.446  | 58.009  |
| 18.707  | 20.390  | 16.231  |

Sales and revenues  
Gross profit  
Income from operations  
Income before tax  
Tax expense

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 25.174 | 16.633 | 5.095  |
| 65.146 | -4.577 | 36.683 |

Minority interest in net income (loss) of subsidiaries  
Net income (loss)

### GROWTH RATIO (%)

|     |       |      |
|-----|-------|------|
| -9% | -6%   | 37%  |
| 27% | 32%   | 57%  |
| na  | -112% | -62% |

Sales and revenue  
Income from operations  
Net income

### OPERATING RATIO (%)

|     |     |    |
|-----|-----|----|
| 17% | -1% | 8% |
| 6%  | 0%  | 3% |

Net income to sales and revenue  
Net income to equity

### FINANCIAL RATIO (%)

|      |      |      |
|------|------|------|
| 139% | 185% | 159% |
|------|------|------|

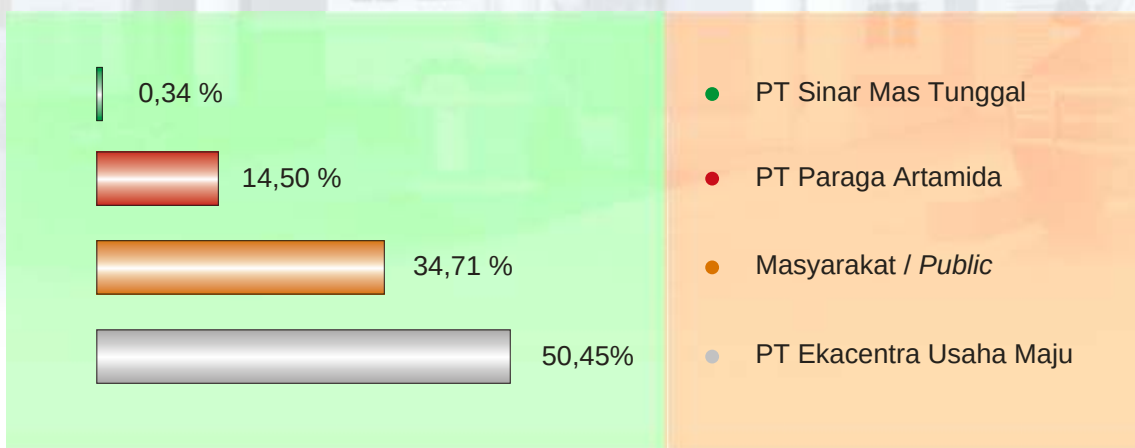
Debt to equity

## Pembagian Dividen Dividend Payment

| <u>Tahun Buku</u><br><i>Year</i> | <u>Dividen Tunai</u><br><u>Rp / Saham</u><br><i>Cash Dividend</i><br><i>Rp / Share</i> | <u>Total Dividen</u><br><u>Rp Juta</u><br><i>Total Dividend</i><br><i>Rp in Million</i> | <u>Rasio pembayaran</u><br><u>Pay Out Ratio</u> |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1994                             | 115                                                                                    | 31.913                                                                                  | 37,6                                            |
| 1995                             | 98                                                                                     | 27.195                                                                                  | 29,5                                            |
| 1996                             | 20                                                                                     | 27.750                                                                                  | 28,9                                            |
| 1997                             | 8                                                                                      | 11.100                                                                                  | 30,3                                            |
| 1998                             | 0                                                                                      | 0                                                                                       | 0,0                                             |
| 1999                             | 0                                                                                      | 0                                                                                       | 0,0                                             |
| 2000                             | 0                                                                                      | 0                                                                                       | 0,0                                             |

6

## Pemegang Saham Shareholder Structure



# Laporan Manajemen

## Management Report

Sukses penjualan atas proyek-proyek komersial yang diluncurkan perseroan seperti ITC Cempaka Mas Mega Grosir, ITC Fatmawati, ITC Kuningan dan Harco Mas Mangga Dua tampaknya terus berlanjut sampai paruh pertama tahun 2001. Memasuki paruh kedua tahun 2001 meskipun perseroan masih mencatat penambahan penjualan tetapi persaingan yang dihadapi sudah semakin ketat.

*The successful sale of commercial projects such as ITC Cempaka Mas Mega Grosir, ITC Fatmawati, ITC Kuningan and Harco Mas Mangga Dua was continued up to the first semester of 2001. Entering the second semester of 2001, although managed to record additional sales, the company has to face a more competitive market.*



Hal ini dikarenakan mulai munculnya para pesaing yang menawarkan produk yang sama berupa kios ataupun ruko pada lokasi yang cukup strategis pula. Keadaan ini memaksa perseroan untuk semakin menjaga komitmen dan citra dimata para konsumen agar dapat tetap bertahan dalam persaingan yang semakin kompetitif.

*More competitors coming into the market offer similar products i.e. kiosk/small retail space or shophouse in strategic location. This fact compels the company to closely watch its commitment and image to survive in this competitive market.*



### *ITC Fatmawati*

Terkait dengan situasi dan kondisi seperti diatas, perseroan selama tahun 2001 ini tidak melakukan peluncuran proyek komersial yang baru kecuali untuk pengembangan lanjutan atas proyek komersial yang sudah ada seperti pusat butik lanjutan yang berlokasi pada lantai lima gedung ITC Mangga Dua serta pengembangan tahap lanjutan atas proyek ruko Mega Grosir Cempaka Mas.

Kegiatan utama perseroan lebih dipusatkan pada pembangunan proyek-proyek yang sudah diluncurkan sebelumnya seperti penyelesaian pembangunan gedung ITC Fatmawati yang telah mulai beroperasi pada akhir tahun 2001 ini, pembangunan gedung ITC Cempaka Mas Mega Grosir dan Harco Mas Mangga Dua yang diharapkan dapat mulai beroperasi pada tahun 2002 mendatang serta pembangunan gedung ITC Kuningan yang dijadwalkan selesai pada tahun 2003.

Selain pengembangan dan pembangunan atas proyek-proyek komersial, perseroan juga melakukan pengembangan dan pembangunan atas proyek-proyek perumahan. Meskipun tidak ada peluncuran proyek perumahan yang baru, tetapi peluncuran model ataupun cluster baru pada tiap-tiap proyek perumahan yang ada terus berlanjut. Saat ini perseroan mengembangkan lima proyek perumahan yang meliputi Banjar Wijaya, Taman Permata Buana, Kota Bunga, Legenda Wisata dan Kota Wisata. Proyek Kota Wisata adalah hasil kerjasama dengan Marubeni dari Jepang, LG dari Korea dan Land & House dari Thailand.

*During 2001 the company launched no new commercial project except for extension projects such as Boutique Center Extension located at the fifth floor of ITC Mangga Dua as well as extension of shophouses Mega Grosir Cempaka Mas.*

*The company main activity centered on the construction of the projects such as completion of ITC Fatmawati, which has been operated since end of 2001, construction of ITC Cempaka Mas Mega Grosir and Harco Mas Mangga Dua that is expected to be completed in 2002 as well as the construction of ITC Kuningan that is scheduled to be completed in 2003.*

*Other than development and construction of commercial projects, the company also developed housing projects. New types of development or new clusters in the existing housing project are continuously offered. Currently the company is developing five housing projects i.e. Banjar Wijaya, Taman Permata Buana, Kota Bunga, Legenda Wisata and Kota Wisata. Kota Wisata is a joint venture project with Marubeni of Japan, LG of Korea, and Land & House of Thailand.*



## ITC Cempaka Mas

Banjar Wijaya merupakan proyek perumahan untuk kelas menengah, berlokasi di Cipondoh, Tangerang bekerjasama dengan PT Wijaya Karya. Sedangkan Taman Permata Buana yang berlokasi di daerah Kembangan, Jakarta Barat adalah perumahan dengan target pasar menengah atas. Sama halnya dengan Legenda Wisata dan Kota Wisata yang berlokasi di Cibubur, sebelah timur Jakarta. Disamping itu salah satu proyek favorit perseroan adalah Kota Bunga yang merupakan rumah peristirahatan untuk pasar kelas menengah atas, berlokasi di Cipanas, Puncak.

Selain hasil penjualan atas proyek-proyek komersial dan perumahan seperti yang disebutkan di atas, sumber penghasilan perseroan juga berasal dari sewa gedung perkantoran yaitu Plaza BII yang berlokasi strategis pada daerah pusat bisnis dengan tingkat hunian 87%, serta penghasilan dari dua hotel yaitu Hotel Dusit Mangga Dua dengan tingkat hunian 51% yang berlokasi menyatu dalam kompleks superblok Mangga Dua dan Hotel Dusit Balikpapan dengan tingkat hunian 76% yang merupakan hotel terbaik di Kalimantan Timur.

Tahun 2001 ini juga ditandai dengan perubahan susunan dewan komisaris karena adanya beberapa komisaris yang mengundurkan diri yaitu Bapak Eka Tjipta Widjaja, Ibu Sukmawati Widjaja dan Bapak Djafar Widjaja. Sebagai penggantinya ada dua orang komisaris yang baru yaitu Bapak Joseph Jo Liat Tjiang dan Bapak Simon Lim.

*Banjar Wijaya, a middle class housing project located in Cipondoh, Tangerang, is a joint venture project with PT Wijaya Karya. Taman Permata Buana, located in Kembangan, West Jakarta is middle up housing project. So are Legenda Wisata and Kota Wisata located in Cibubur, eastern part of Jakarta. Kota Bunga, one of the company favorite projects is located in Cipanas, Puncak. It is a second home for middle up level of income in a resort setting environment.*

*The company revenue is derived from the sale of commercial and housing projects as well as rental income from office building and hotels. The office building is Plaza BII, a two-units office tower strategically located in the CBD area with occupancy level of 87%. The company's two hotels are Dusit Mangga Dua Hotel with occupancy level of 51% located within the Mangga Dua Superblock and Dusit Balikpapan Hotel, the best hotel in East Kalimantan, with occupancy level of 76%.*

*2001 also witnessed changes in Board of Commissioners. Mr. Eka Tjipta Widjaja, Mrs. Sukmawati Widjaja and Mr. Frankle Widjaja resigned and were replaced by Mr. Joseph Jo Liat Tjiang and Mr. Simon Lim.*



## ITC Kuningan

### KILAS BALIK TAHUN 2001

#### Kuartal I:

- Pemancangan tiang pertama yang menandai dimulainya pembangunan proyek ITC Kuningan
- Penyelesaian pekerjaan pembangunan struktur atas proyek ITC Fatmawati dan ITC Cempaka Mas Mega Grosir
- PEFINDO memberikan peringkat BBB untuk obligasi DUTI I tahun 1996, DUTI II dan III tahun 1997
- Pembayaran hutang sindikasi sebesar USD 10 juta dari total hutang yang jatuh tempo sebesar USD 30 juta. Sisa hutang sebesar USD 20 juta dalam proses negosiasi untuk penjadwalan ulang

#### Kuartal II:

- Pelunasan hutang obligasi DUTI I tahun 1996 yang telah jatuh tempo
- Majalah Investor bekerjasama dengan Arthur Andersen memberikan Investor Awards 2001 kepada PT Duta Pertiwi Tbk sebagai perusahaan property terbaik yang tercatat di bursa
- Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan telah memutuskan pergantian susunan dewan komisaris

### HIGHLIGHT OF YEAR 2001

#### Quarter I:

- *Ground breaking of ITC Kuningan project*
- *Completion of structure work in ITC Fatmawati and ITC Cempaka Mas Mega Grosir buildings*
- *PEFINDO issued BBB rating for DUTI I bond year 1996, DUTI II and III bond year 1997*
- *Payment of syndicated loan amounted to USD 10 million out of outstanding USD 30 million. The balance of USD 20 million will be rescheduled*

#### Quarter II

- *Payment of DUTI I bond year 1996 upon maturity*
- *PT Duta Pertiwi Tbk was awarded Investor Award as the best listed property company by Investor magazine working together with Arthur Andersen*
- *The Annual General Meeting of Shareholders approved the change in the Board of Commissioners*



*London Bridge - Kota Wisata*

#### Kuartal III:

- Kota Wisata meluncurkan pusat komersial bernama Kampoeng Wisata yang merupakan kumpulan kios bernuansa perkampungan dunia sebagai pusat jajanan makanan maupun cendera mata
- Konversi pinjaman pemegang saham menjadi saham preferen pada lima anak perusahaan yang mengelola proyek Kota Wisata
- Peluncuran Pusat Butik Lanjutan yang berlokasi di ITC Mangga Dua lantai lima
- Dimulainya serah terima bertahap atas unit ruko dan kios di ITC Fatmawati kepada para pembeli
- ITC Fatmawati mulai beroperasi sejak 27 September 2001
- Peluncuran tahap lanjutan ruko Mega Grosir Cempaka Mas

#### Kuartal IV:

- Dimulainya konversi saham untuk diperdagangkan secara tanpa warkat di bursa
- Ah Yat Abalone, Forum restoran mulai beroperasi di lantai tiga hotel Dusit Mangga Dua
- Dimulainya serah terima bertahap atas unit kios di ITC Cempaka Mas Mega Grosir kepada para pembeli
- Penutupan atap proyek Harco Mas Mangga Dua
- Upacara peresmian pembukaan ITC Fatmawati
- Pelunasan pinjaman kepada Bank Mandiri sejumlah Rp 98 miliar

#### Quarter III

- Kota Wisata launched a new commercial center namely Kampoeng Wisata, an international village consists of kiosk for food court and handicraft center
- Conversion of shareholder loan into preferred stock in five subsidiary companies engaged in the development of Kota Wisata
- Launching of Boutique Center Extension on the fifth floor of ITC Mangga Dua
- Partial handover of shophouses and kiosk in ITC Fatmawati to the buyers
- ITC Fatmawati started operation on 27 September 2001
- Launching of Shophouses Mega Grosir Cempaka Mas extension

#### Quarter IV:

- Share conversion into the scriptless trading system
- Ah Yat Abalone, Forum restaurant began to operate on the third floor of Dusit Mangga Dua hotel
- Partial handover of kiosk in ITC Cempaka Mas Mega Grosir to the buyers
- Topping off of Harco Mas Mangga Dua project
- Grand Opening of ITC Fatmawati
- Payment of loan to Bank Mandiri for the amount of Rp 98 billion



## Legenda Wisata

### TINJAUAN KEUANGAN

#### Neraca

Kas dan setara kas meningkat sebesar 11% dibandingkan dengan tahun 2000. Investasi efek menurun 47% disebabkan oleh penurunan nilai pasar yang berlaku atas efek tersebut. Piutang usaha meningkat 96% karena adanya peningkatan penjualan atas tanah dan bangunan strata title. Pendapatan yang harus diterima meningkat 3.466% yang berasal dari kupon bunga obligasi yang pembayarannya diterima secara tiga bulanan.

Pajak dibayar dimuka menurun 74% karena penurunan pajak pasal 23. Aktiva real estat mengalami penurunan 20% yang diimbangi oleh peningkatan aktiva tetap sebesar 234% karena adanya reklasifikasi atas tanah dan bangunan Plaza BII, disamping itu penurunan aktiva real estat juga dikarenakan oleh penyisihan penurunan nilai aktiva real estat pada anak perusahaan.

Investasi saham meningkat 5.719% yang berasal dari konversi piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa, yaitu lima perusahaan asosiasi yang mengelola proyek Kota Wisata, menjadi saham preferen. Secara keseluruhan total aktiva hanya mengalami peningkatan sebesar 1% jika dibandingkan dengan tahun 2000.

Uang muka yang diterima dan jaminan meningkat 55% karena peningkatan penjualan dan sewa atas produk-produk yang ditawarkan.

### FINANCIAL REVIEW

#### Balance Sheet

*Cash and cash equivalent increase 11% compare to year 2000. Marketable securities decrease 47% due to decline in market value. Account receivables increase 96% caused by the increase in sales of land and building with strata title. Accrued income increase 3.466% caused by coupons of bonds which received payment quarterly.*

*Prepaid tax decrease 74% due to decreasing of tax article 23. Real estate assets decrease 20% combined with the increase of fixed assets by 234%, this is due to reclassification of land and building of Plaza BII. Allowance of impairment real estate asset of subsidiary company also causes the decrease in the real estate assets.*

*Investment in shares of stock increase 5.719% due to conversion of account receivable from related parties, five associate companies that manage Kota Wisata project, into preferred stock. As a whole, total asset increase 1% compare to year 2000.*

*Advances received increase 55% caused by the increase in sales and rental of company's products.*



*Little Venice - Kota Bunga*

Utang bank dan lembaga keuangan jangka panjang menurun 42% karena adanya pembayaran utang yang jatuh tempo. Utang obligasi menurun 15% karena adanya pembayaran piutang usaha pihak ketiga pada anak perusahaan dengan menggunakan obligasi. Manfaat pensiun karyawan mulai tahun ini dicatatkan guna memenuhi Keputusan Menteri Tenaga Kerja No. 150/2000. Secara keseluruhan total kewajiban tidak mengalami perubahan yang berarti jika dibandingkan dengan tahun 2000.

Total ekuitas mengalami penambahan akun selisih transaksi perubahan ekuitas anak perusahaan yang berasal dari pencatatan rugi yang belum direalisasi atas pemilikan efek.

#### Laporan Laba Rugi

Penjualan dan pendapatan usaha meningkat 99% yang berasal dari peningkatan penjualan tanah dan bangunan strata title sebesar 485%, peningkatan penjualan tanah dan rumah tinggal serta ruko sebesar 50%, peningkatan sewa hotel sebesar 22% setelah dikombinasikan dengan penurunan sewa dan lain-lain sebesar 35%.

Beban pokok penjualan dan beban langsung juga mengalami peningkatan sebesar 184% yang mengakibatkan penurunan pada margin laba kotor menjadi 47% dari 63% di tahun 2000.

Beban usaha meningkat 91% yang mengakibatkan penurunan pada margin laba usaha menjadi 20% dari 35% di tahun 2000. Peningkatan beban usaha tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan beban iklan, komisi, promosi dan keperluan kantor, pemeliharaan dan perbaikan, kompensasi karyawan, sumber daya, perbaikan dan pemeliharaan, penyusutan, manfaat pensiun karyawan, konsultan, perijinan dan layanan, serta asuransi.

*Long-term loan from banks and financial institutions decrease 42% due to payment of matured debt. Bonds payable decrease 15% due to payment of receivable using bonds from third parties in subsidiary company. A new account, liability for employee's retirement benefits, was recorded, to fulfill the Minister of Manpower regulation no. 150/2000. As a whole, total liabilities remain the same with year 2000.*

*Total equity added new account, difference due to change of equity in subsidiary, derived from the recording of unrealized loss on decrease in value of marketable securities.*

#### Statements of Income

*Sales and revenues increase 99% due to increase 485% in sales of land and buildings with strata title, increase 50% in sales of land, houses and shophouses, increase 22% in hotel, after combining with decrease 35% in rental and others.*

*Cost of sales and direct costs increase 184% that caused the decrease in gross profit margin from 63% in year 2000 became 47%.*

*Operating expenses increase 91% that caused the decrease in operating profit margin from 35% in year 2000 became 20%. Increase in operating expenses due to the increase in advertisement, promotion and office expenses, repairs and maintenance, salaries, wages and employee's benefits, power, maintenance and electricity, depreciation and amortization, employee's retirement benefit, consultation fees, permits and other services, and insurance.*



## Marketing Office - Legenda Wisata

Beban lain-lain meningkat 138% terutama disebabkan oleh rugi penurunan nilai investasi obligasi, rugi atas investasi pada perusahaan asosiasi, peningkatan beban bunga dan kerugian penurunan nilai aktiva real estat setelah dikombinasikan dengan peningkatan penghasilan bunga.

Secara keseluruhan laba bersih mengalami penurunan sebesar 55% jika dibandingkan dengan tahun 2000. Penurunan ini terutama disebabkan oleh beban lain-lain yang meningkat signifikan.

### TINJAUAN KEDEPAN

Dengan semakin banyaknya kompetitor yang bermunculan, perseroan akan berusaha dengan lebih maksimal lagi dalam menjaga komitmen dan citra perseroan yang telah terbina dengan baik selama ini dan telah terbukti berhasil membawa perseroan untuk tetap bertahan dalam masa krisis. Perseroan sadar bahwa kepercayaan konsumen merupakan modal dasar yang harus dimiliki jika ingin tetap bertahan dalam kancah property yang semakin kompetitif ini.

Jika situasi dan kondisi memungkinkan maka perseroan tetap akan melirik peluang pasar untuk meluncurkan proyek-proyek barunya yang lebih kreatif dan inovatif baik itu berupa proyek komersial maupun proyek perumahan.

Manajemen atas nama perseroan ingin mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada para pemegang saham, konsumen, para karyawan serta semua pihak yang tetap setia mendukung perseroan dalam menjalani masa-masa sulit selama ini. Dukungan dan kepercayaan ini tetap diperlukan perseroan dalam menjalani masa-masa mendatang yang penuh tantangan.

*Other charges increase 138% due to loss on decrease in value of marketable securities, equity in net loss of associated companies, increase in interest expense, loss on impairment of real estate assets after combining with increase in interest income.*

*Net income decreases 55% compare to year 2000, mainly caused by significant increase in other charges.*

### FUTURE OUTLOOK

*As more competitors enter the industry, the company will do its best effort to maintain its commitment and well-maintained image and has been proven to keep it a float during the crisis. The company is aware that consumer trust is above everything and is a must to survive in the increasingly competitive property market.*

*As conditions permit, the company will still keep an eye on opportunities to launch more creative and innovative projects - both commercial and housing development.*

*On behalf of the company, the management would like to thank the shareholders, consumers, employees and any other parties who always support the company during this difficult period. Stepping into the increasingly challenging period in the future, the company always needs this valuable support and confidence.*



Muktar Widjaja  
Direktur Utama  
President Director



Teguh Ganda Wijaya  
Komisaris Utama  
President Commissioner

Management Report

## Persediaan Tanah

### Land Bank

|                                               | Fully<br>Constructed<br>(Ha) | Under<br>Construction<br>(Ha) | Raw Land<br>(Ha) | Total<br>(Ha) |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------|
| <b><i>Superblock</i></b>                      | <b>4.88</b>                  | <b>8.13</b>                   | <b>23.23</b>     | <b>36.23</b>  |
| Mangga Dua                                    | 2.48                         | 0.21                          |                  | 2.69          |
| Roxy Mas                                      | 0.48                         |                               | 10.59            | 11.07         |
| Cempaka Mas                                   | 0.24                         | 5.99                          | 8.93             | 15.16         |
| Ambasador Kuningan                            | 0.51                         | 1.08                          |                  | 1.59          |
| Fatmawati Mas                                 | 0.38                         | 0.84                          |                  | 1.22          |
| Mangga Dua Surabaya                           | 0.80                         |                               | 3.70             | 4.50          |
| <b><i>Landed Residential</i></b>              | <b>9.26</b>                  | <b>65.48</b>                  | <b>657.06</b>    | <b>731.80</b> |
| Banjar Wijaya                                 | 0.35                         | 0.46                          | 31.75            | 32.57         |
| Taman Permata Buana                           | 0.54                         | 0.29                          | 0.99             | 1.82          |
| Kota Bunga                                    | 5.96                         | 4.68                          | 42.94            | 53.58         |
| Jatiasih                                      |                              |                               | 67.91            | 67.91         |
| Kota Wisata                                   | 2.16                         | 44.60                         | 267.96           | 314.72        |
| Legenda Wisata                                | 0.24                         | 15.46                         | 116.54           | 132.23        |
| Cibubur                                       |                              |                               | 128.97           | 128.97        |
| <b><i>Other</i></b>                           | <b>3.24</b>                  | <b>0.0</b>                    | <b>0.0</b>       | <b>3.24</b>   |
| Plaza BII                                     | 1.33                         |                               |                  | 1.33          |
| Dusit Balikpapan                              | 1.91                         |                               |                  | 1.91          |
| <b><i>Grand Total</i></b>                     | <b>17.37</b>                 | <b>73.61</b>                  | <b>680.29</b>    | <b>771.27</b> |
| <b><i>Minority Interest</i></b>               | <b>1.94</b>                  | <b>31.85</b>                  | <b>202.95</b>    | <b>236.75</b> |
| <b><i>Grand Total Excl. Min. Interest</i></b> | <b>15.43</b>                 | <b>41.76</b>                  | <b>477.33</b>    | <b>534.53</b> |

*Kota Bunga*



# Dewan Komisaris & Direksi

## Board of Commissioners & Directors

### Dewan Komisaris *Board of Commissioner*

- **Teguh Ganda Wijaya**  
*Komisaris Utama*  
*President Commissioner*
- **Indra Widjaja**  
*Wakil Komisaris Utama*  
*Vice President Commissioner*
- **Arthur Tahya**  
*Komisaris*  
*Commissioner*
- **Samuel Bonsayang**  
*Komisaris*  
*Commissioner*
- **Joseph Jo Liat Tjiang**  
*Komisaris*  
*Commissioner*
- **Simon Lim**  
*Komisaris*  
*Commissioner*

### Dewan Direksi *Board of Director*

- **Muktar Widjaja**  
*Direktur Utama*  
*President Director*
- **Franky Oesman Widjaja**  
*Wakil Direktur Utama*  
*Vice President Director*
- **John Ferdy Pandelaki**  
*Direktur*  
*Director*
- **Iskandar Hartono**  
*Direktur*  
*Director*
- **Welly Setiawan Prawoko**  
*Direktur*  
*Director*
- **Julius Kajo**  
*Direktur*  
*Director*
- **Harry Budi Hartanto**  
*Direktur*  
*Director*
- **Glen Hendra Gunadirdja**  
*Direktur*  
*Director*
- **Stevanus Hartono**  
*Direktur*  
*Director*